

ORD.N° 1619 /

ANT. : Carta reclamación del Sr. Nelson Manzanares y Cesar Navarrete, de fecha 06 de Agosto de 2012.

Nuestro Ord. 1352, de fecha 21 de Agosto de 2012, a D.O.M. La Serena, solicita informe y antecedentes del caso, exp. 124/2012 de fecha 09-02-2012.

Ord. N°4185, de fecha 24 de Agosto de 2012, de D.O.M. La Serena a Seremi Minvu, Región de Coquimbo, envía exp. 124/2012 de fecha 09-02-2012.

Carta del Sr. Nelson Manzanares, de fecha 28 de Agosto de 2012, complementa antecedentes de la denuncia presentada con fecha 06 de agosto de 2012.

Carta del Sr. Nelson Manzanares, Jose Miguel Daruich, Pedro Sanhueza Pérez, Efraín Villalobos Aranda y Cesar Navarrete, de fecha 28 de Septiembre de 2012, aporta nuevos antecedentes de la denuncia presentada con fecha 06 de agosto de 2012.

Carta del Sr. Efraín Villalobos Aranda, de fecha 04 de Octubre de 2012, aporta nuevos antecedentes de la denuncia presentada con fecha 06 de agosto de 2012.

MAT. : Emite pronunciamiento respecto de aprobación de exp. N°124/2012 con Resolución de fecha 06 de Julio de 2012 de la D.O.M. de La Serena, que aprueba Fusión y Subdivisión de parcelas con roles 2669-208, 966-37 y 966-37, además de expediente N°4060/2012, permiso de edificación N°67 de fecha 13 de Agosto de 2012, del Loteo Pampa Alta de inversiones RVC SPA, para 189 viviendas acogidas al D.F.L.2, art. 63 L.G.U. y C. y art. 8 de la Ley de Copropiedad inmobiliaria, emplazados sobre el terreno fusionado.

ADJ. : no hay.

09 OCT. 2012

La Serena,

DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE COQUIMBO

A: SR. NELSON MANZANARES, SR. JOSE MIGUEL DARUICH, SR. PEDRO SANHUEZA PÉREZ, SR. EFRAÍN VILLALOBOS ARANDA, SR. CESAR NAVARRETE. PEDRO PABLO MUÑOZ 370, OFICINA E, LA SERENA

- 1.- En atención a carta de reclamación señalada en el antecedente, en contra de la Resolución del 6 de Julio de 2012, por la cual la Dirección de Obras Municipales de La Serena aprobó la solicitud de fusión y subdivisión presentada por inmobiliaria e inversiones RCV Spa, en expediente N°124/2012, denunciándose irregularidades en su aprobación, argumentando en lo medular que la fusión en cuestión estaría mal aprobada por tratarse de terrenos no colindantes, y que se

anexan como propios, terrenos pertenecientes a terceros, que son aquellos por donde pasa el canal Bellavista.

Por otra parte, señala que se habría otorgado posteriormente el permiso de edificación N°167 de fecha 13 de agosto de 2012 al loteo denominado Pampa Alta, emplazado sobre los mismos terrenos en cuestión, para 189 viviendas acogidas a los beneficios del D.F.L.2, así como al art. 63 de la L.G.U. y C. y art. 8 de la Ley 19.537, el cual no debió, a vuestro juicio, haber sido otorgado, puesto que a la fecha no se encuentra perfeccionada la fusión, dado que no ha logrado ser inscrita en el Conservador de Bienes Raíces, lo anterior producto de que este presenta los mismos reparos que Ud. sostiene en su presentación, es decir, que se trataría de terrenos no colindantes, anexándose como propios terrenos pertenecientes a terceros, que son aquellos por donde pasa el canal Bellavista.

- 2.- Estudiados los antecedentes del caso, previa solicitud de los expedientes en cuestión a la D.O.M. de La Serena, esta Secretaría Regional Ministerial ha considerado y resuelto lo siguiente:

El Artículo 3.1.3. de la O.G.U. y C., establece que “para la fusión de dos o más terrenos se presentará una solicitud en que el propietario declare, **bajo su exclusiva responsabilidad**, ser titular del dominio de los lotes que desea fusionar y un plano firmado por éste y por el arquitecto proyectista, en donde se grafique la situación anterior y la propuesta, indicando los lotes involucrados y sus roles, sus medidas perimetrales, la ubicación de los predios y un cuadro de superficies. Revisados dichos antecedentes, el Director de Obras Municipales aprobará sin más trámite la fusión, autorizando su archivo en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”

A continuación establece que, “Para la aprobación de **anteproyectos** que involucren dos o más predios, **no se requerirá efectuar** las fusiones, subdivisiones o rectificaciones de deslindes que se contemplen. En la resolución aprobatoria del anteproyecto se consignará la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso, siendo requisito para otorgar éste que se haya perfeccionado la actuación correspondiente.”

A este respecto, la D.D.U. específica 88/2007, precisa en lo que nos interesa que, “la fusión podrá ser perfeccionada en forma previa a la solicitud del permiso de edificación o en forma paralela a este, debiendo quedar acreditada la calidad del propietario al momento del otorgamiento del permiso de edificación, para tales efectos debe entenderse “**perfeccionada**” la fusión, cuando está **aprobada y archivada en el Conservador de Bienes Raíces** correspondiente.”

Más adelante señala que “la Dirección de Obras Municipales podrá exigir se perfeccione el trámite de Fusión, **antes de autorizar el permiso de edificación respectivo**,” sin embargo cabe consignar que la Dirección de Obras Municipales no podrá solicitar, para efectos de la obtención de un permiso de edificación, más antecedentes que los señalados en el Artículo 5.1.6. de la O.G.U. y C.

Con todo, tratándose de una fusión previamente aprobada por la misma D.O.M., es menester que para la aprobación del permiso se hubiese verificado si efectivamente esta se encontraba “**perfeccionada**”, es decir aprobada y archivada en el C.B.R. correspondiente, lo anterior a juicio de esta Seremi, mediante el antecedente entregado como requisito para un permiso de edificación, como lo es la Solicitud del permiso en el cual se consigna una Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del predio, y en

donde se registra la inscripción en el C.B.R. respectivo, anotando su fojas, N° y año, así como el nuevo Rol de avalúo otorgado al predio ya fusionado.

- 3.- A la luz de lo anterior, se pudo constatar que la solicitud del permiso de edificación N°460 de fecha 11/06/2012, consigna el mismo rol de avalúo de uno de los predios en trámite de fusión rol 966-37, de igual modo la inscripción Fjas. 4028 N°3659 del año 2005, lo que evidentemente debió haber sido observado por la Dirección de obras para el otorgamiento del permiso, toda vez que como se señaló precedentemente, la fusión debe estar **“perfeccionada”**, es decir, debidamente aprobada e inscrita en el Conservador, y por tanto, **debió haber sido solicitado y otorgado el permiso con el nuevo rol de impuestos internos, correspondiente al terreno total ya fusionado, así como también debió constatar la nueva inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de la Fusión correspondiente, a la fecha 2012 y no 2005 como fue ingresada la solicitud.**
- 4.- Por otra parte, si bien la Dirección de Obras no tiene competencia y/o facultades para exigir la acreditación de la propiedad de los terrenos a fusionar, salvo exigir conforme lo establece el art. 1.2.2. de la O.G.U. y C., la Declaración simple del propietario, que bajo su exclusiva responsabilidad, certifica ser titular del dominio de los lotes que desea fusionar, quedando consignado en la solicitud la inscripción en el C.B.R. de éstos, así como los Roles de Avalúo correspondientes, con todo, la D.O.M. debió haber verificado a la hora de otorgar el permiso de edificación, conforme lo establece el inciso segundo del art. 3.1.3. del mismo cuerpo legal, que la fusión ya se encontraba perfeccionada, es decir con nuevo rol y nueva inscripción.

En virtud de lo anterior, el permiso de edificación 161 de fecha 13 de agosto de 2012, se encuentra mal otorgado pues supone el otorgamiento de un permiso sobre un predio distinto al del terreno fusionado y por ende la aplicación de las normativas urbanísticas no aplican de la misma manera, invalidando con ello el permiso.

- 5.- En relación con vuestra denuncia, referida a que la fusión en cuestión se trataría de terrenos no colindantes, y que se anexan como propios terrenos pertenecientes a terceros, que son aquellos por donde pasa el canal Bellavista, al respecto cabe hacer presente lo dispuesto en el art. 1.2.2. de la O.G.U. y C., el cual señala en lo medular que es de exclusiva responsabilidad del titular del proyecto el arrogarse la propiedad de los terrenos, tanto en la solicitud de fusión como la del permiso de edificación, no siendo competencia y/o facultad de la D.O.M. o de esta Seremi el cuestionar o poner en duda su declaración, pues se entiende que se actúa bajo el principio de la buena fe, debiendo en caso de existir terceros afectados resolver mediante denuncia ante el Tribunal competente.

En este sentido, esta Seremi ha tomado conocimiento que efectivamente el Conservador de Bienes Raíces de La Serena, rechazó la inscripción de la fusión en comento, por considerar que no hay constancia registral de que los predios a los que podría referirse la solicitud sean colindantes, lo anterior en virtud de que las inscripciones anteriores señalan expresa y literalmente que deslindan con el canal Bellavista, esta situación valida el hecho de que efectivamente la fusión no ha sido del todo perfeccionada, por lo que no debió haberse otorgado el permiso de edificación en comento por la D.O.M. de La Serena y por tanto, no se ajustaría a derecho el permiso N°161 de fecha 13/08/2012.

Por último, cabe hacer presente que en razón de lo señalado precedentemente inmobiliaria e Inversiones RVC SpA, interpuso una reclamación en contra del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, causa Rol: V-469-2012 en el Tercer

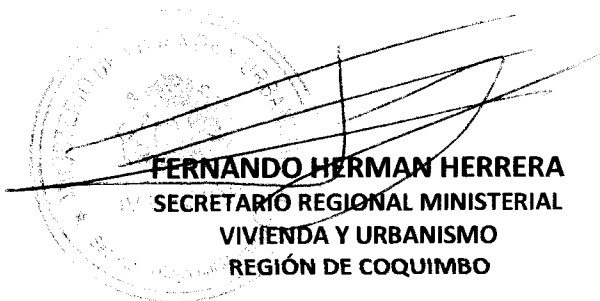
Juzgado de Letras de La Serena, quien en definitiva deberá resolver sobre el particular.

- 6.- En consecuencia y considerando que la causa se encuentra en Tribunales, quien en definitiva resolverá respecto de si corresponde o no la Inscripción de la Fusión en cuestión, esta Seremi a la luz de todo lo expuesto precedentemente ha resuelto lo siguiente:

Instruir a La Dirección de Obras Municipales de La Serena para que en forma inmediata ordene la paralización de cualquier tipo de faenas en los terrenos comprometidos en el caso, asociadas al permiso de edificación N°161 de fecha 13/08/2012.

De igual modo se instruirá a La Dirección de Obras Municipales de la Serena para que proceda a dejar sin efecto el permiso N°161 de fecha 13/08/2012., debiendo abstenerse de aprobar cualquier otro permiso en dichos terrenos hasta que no se perfeccione en definitiva la fusión en comento, mediante la debida inscripción en el C.B.R. de La Serena y/o sea resuelto por el Tribunal competente que se trata de terrenos no colindantes, como sostiene el Conservador, en cuyo caso deberá procederse a la anulación de la Resolución del 6 de Julio de 2012, por la cual la Dirección de Obras Municipales de La Serena aprobó la solicitud de fusión y subdivisión presentada por inmobiliaria e inversiones RCV Spa, en expediente N°124/2012.

Saluda atentamente a Ud.,



FERNANDO HERMAN HERRERA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE COQUIMBO

PM/IVK/EVM.-
Ord. N°562/2012

DISTRIBUCION

- Destinatario
- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES, ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA
- ASESOR URBANO, ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA SERENA
- TERCER JUZGADO DE LETRAS DE LA SERENA, CAUSA ROL: V-469-2012
- Archivo Desarrollo Urbano SEREMI MINVU
- Oficina de Partes